

## **TUGAS AKHIR**

### **KAJIAN PENANGANAN PERMUKIMAN SEMPADAN SUNGAI CIKAPUNDUNG**

*Studi Kasus : Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Tamansari*

*Disusun Untuk Memenuhi Syarat Kelulusan Strata Satu (S1)*

oleh :

**Ilham Maulana Ihsan Nugraha**

**143060031**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH & KOTA  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS PASUNDAN  
BANDUNG  
2020**

**KAJIAN PENANGANAN PERMUKIMAN SEMPADAN SUNGAI  
CIKAPUNDUNG**

*Studi Kasus : Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Tamansari*



**Nama : Ilham Maulana Ihsan Nugraha**

**NRP : 143060031**

**Mengetahui/Menyetujui :**

**(Ir. Supratignyo Aji, MT)**  
Pembimbing Utama

**(Deden Syarifudin, ST., MT)**  
Co. Pembimbing

**KAJIAN PENANGANAN PERMUKIMAN SEMPADAN SUNGAI  
CIKAPUNDUNG**

*Studi Kasus : Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Tamansari*

**Oleh : Ilham Maulana Ihsan Nugraha  
143060031**

**Bandung, November 2020**

**Menyetujui,**

<b>Ir. Supratignyo Aji, MT</b>	<b>(Pembimbing Utama) :</b>
<b>Deden Syarifudin, ST., MT</b>	<b>(Co. Pembimbing) :</b>
<b>Ratih Rantini, ST., MT</b>	<b>(Penguji) :</b>
<b>Apriadi Budi Raharja, ST., Msi</b>	<b>(Penguji) :</b>

**(DR. Firmansyah, Ir., MT)**  
**Koordinator Tugas Akhir**

**(Deden Syarifudin, ST., MT)**  
**Ketua Program Studi**  
**Perencanaan Wilayah dan Kota**

## ABSTRAK

Pertumbuhan dan perkembangan suatu kota membawa pengaruh terhadap struktur maupun kegiatan dalam suatu kota. Peningkatan jumlah penduduk yang tinggi dan perpindahan penduduk ke daerah perkotaan, merupakan penyebab utama pesatnya pertumbuhan permukiman kumuh. Kawasan permukiman kumuh Kelurahan Tamansari termasuk dalam kategori kumuh berat. Permasalahan utama yang menyebabkan kekumuhan tersebut yaitu terkait masalah kondisi fisik lingkungan. Lokasi kawasan kumuh Tamansari memiliki karakteristik permukiman padat sekitar sungai Cikapundung yang merupakan saluran drainase primer kota Bandung. Oleh karena itu perlu dibebaskan dari bangunan atau kegiatan yang dapat mengurangi fungsinya. Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan penanganan yang tepat dan sesuai dengan karakteristik permukiman kumuh sempadan sungai, dengan mengidentifikasi tingkat kekumuhan, dan permasalahan permukiman dengan melihat seberapa banyak bangunan permukiman yang berada pada area sempadan sungai. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan analisis deskriptif kualitatif dan deskriptif kuantitatif. Hasil dari penelitian ini adalah kawasan permukiman sempadan sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari yaitu melakukan peremajaan dengan jenis (*Land Sharing*) pada permukiman yang berada di area sempadan sungai, dan permukiman yang berada diluar area sempadan sungai pada RW 11, dan 15. Pembangunan 2 rumah susun sesuai dengan rencana tata ruang yaitu pada lokasi RW 11, dan RW 15 dengan kapasitas 585 unit. Rehabilitasi, renovasi, dan rekonstruksi unit bangunan (*On site upgrading*) pada RW yang memiliki kekumuhan sedang, sebanyak 1.196 bangunan pada RW 12,13,16,18,19, dan 20. Pemugaran kawasan dengan jenis (*preservation*) pada RW yang memiliki kekumuhan ringan, sebanyak 359 bangunan pada RW 06, dan 07. Dan melakukan pembebasan lahan permukiman yang menggunakan area sempadan sungai sebesar 2,35ha.

**Kata Kunci : Permukiman, Kawasan Kumuh, Sempadan Sungai**

## **ABSTRACT**

*The growth and development of a city has influence on the structure and activities in a city. The high population increase and the displacement of residents to urban areas, is the main caused of the rapid growth of slums. Tamansari slums fall into the category of heavy slums. The main problem that causes the slum is related to the problem of the physical condition of the environment. The location of Tamansari slum has the characteristics of dense settlements around the Cikapundung river which is the primary drainage channel of Bandung. Therefore, it is necessary to be exempt from buildings or activities that can reduce their function. This research aims to get proper handling and in accordance with the characteristics of river border slums by identifying the level of slums, and settlement problems by looking at how many residential buildings are located on the river border area. The method of this study is to use qualitative and quantitative descriptive analysis. The result of this research are the cikapundung river border area of Tamansari Village which is to rejuvenate the type (Land Sharing) in settlements located in the border area of the river, and settlements that are outside the river border area at RW 11, and 15. The construction of 2 flats in accordance with the spatial plan is on the site of RW 11, and RW 15 with a capacity of 585units. Rehabilitation, renovation, and reconstruction of building units (On site upgrading) in RW that has moderate slums, as many as 1,196 buildings on RW 12,13,16,18,19, and 20. Preservation of RW which has a light slum, as many as 359 buildings on RW 06, and 07. And the land acquisition of settlements using the border area of the river amounted to 2.35ha.*

**Keywords : Settlements, Slums, River Borders**



## DAFTAR ISI

<b>Abstrak.....</b>	<b>i</b>
<b>Daftar Isi .....</b>	<b>iii</b>
<b>Daftar Tabel.....</b>	<b>vi</b>
<b>Daftar Gambar .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan dan Sasaran .....	7
1.3.1 Tujuan .....	8
1.3.2 Sasaran .....	8
1.4 Ruang Lingkup.....	8
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah Kajian .....	9
1.4.2 Ruang Lingkup Materi .....	12
1.5 Batasan Studi .....	13
1.6 Metode Penelitian .....	13
1.6.1 Metode Pengumpulan Data.....	13
1.6.2 Metode Pendekatan.....	15
1.6.3 Metode Analisis .....	16
1.6.4 Matriks Analisis .....	17
1.6.5 Langkah Penelitian.....	20
1.7 Sistematika Penyajian .....	21
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>22</b>
2.1 Permukiman dan Sungai .....	22
2.1.1 Pengertian Permukiman dan Perumahan .....	23
2.1.2 Pengertian Sungai dan Jenisnya .....	39
2.1.3 Pengertian Sempadan Sungai.....	40
2.2 Permukiman di Sempadan Sungai .....	42
2.2.1 Fungsi Ideal Sempadan Sungai dan Dampaknya .....	44

2.2.2 Perilaku Masyarakat Memanfaatkan Sempadan Sungai .....	46
2.2.3 Permasalahan Permukiman Sempadan Sungai .....	47
2.3 Permukiman Kumuh .....	50
2.3.1 Karakteristik Permukiman Kumuh .....	50
2.3.2 Urgensi Penanganan Permukiman Kumuh .....	53
2.3.3 Penanganan Permukiman Kumuh .....	55
2.4 Tinjauan Peraturan dan Undang-Undang.....	59
2.4.1 Kriteria Penentuan Kawasan Permukiman Kumuh .....	59
2.4.2 Pendekatan Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh.....	71
2.4.3 Peraturan Terkait Sempadan Sungai .....	75
2.5 Kajian Studi Tedahulu .....	79
 <b>BAB III GAMBARAN UMUM PERMUKIMAN</b>	
<b>SEMPADAN SUNGAI .....</b>	<b>91</b>
3.1 Kebijakan Tentang Permukiman Sempadan Sungai Kota Bandung.....	91
3.1.1 Rencana Pengembangan Permukiman .....	93
3.2 Profil Kelurahan Tamansari .....	96
3.2.1 Kondisi Fisik Kelurahan Tamansari .....	96
3.2.2 Kondisi Demografi Kelurahan Tamansari .....	98
3.2.2Sebaran Populasi Kepala Keluarga (KK).....	100
3.3 Kondisi Lingkungan Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari .....	99
3.3.1 Profil Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari.....	101
3.3.2 Pemanfaatan Lahan Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari .....	103
3.3.3 Kondisi Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari Berdasarkan Legalitas Tanah .....	107
3.4 Kondisi Lingkungan Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari .....	107
3.4.1 Kondisi Fisik Lingkungan Permukiman Kelurahan Tamansari tahun 2019 .....	108

3.4.2 Kondisi Fisik Lingkungan Permukiman Berdasarkan Dokumen RLPP Tahun 2017 Kelurahan Tamansari .....	123
--	-----

## **BAB IV ANALISIS KAWASAN PERMUKIMAN SEMPADAN SUNGAI**

### **CIKAPUNDUNG KELURAHAN TAMANSARI.....129**

4.1 Tingkat Kekumuhan Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari.....	129
4.1.1 Kondisi Fisik Lingkungan Permukiman Sempadan Sungai .....	145
4.1.2 Penilaian Kekumuhan Berdasarkan Kondisi Fisik Lingkungan Permukiman Sempadan Sungai .....	198
4.2 Analisis Permasalahan Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari .....	150
4.3 Perumusan Penanganan Permukiman Sempadan Sungai .....	163
4.3.1 Ide Penanganan Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari.....	163
4.3.2 Arahan Penanganan Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari.....	164

## **BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI .....169**

5.1 Kesimpulan .....	169
5.2 Rekomendasi.....	171
5.3 Kelemahan Studi.....	171
5.4 Studi Lanjutan.....	172

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Ruang Lingkup Wilayah Kajian .....	12
Tabel 1.2	Matriks Analisis.....	17
Tabel 2.1	Penanganan Kawasan Kumuh Berdasarkan UU No.1 Tahun 2011 Tentang Kawasan Permukiman.....	58
Tabel 2.2	Formulasi Penilaian Lokasi Permukiman Kumuh.....	60
Tabel 2.3	Pola Penanganan Berdasarkan Tipologi Permukiman Kumuh .....	71
Tabel 2.4	Penanganan Fisik Infrastruktur menurut Pola Penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh .....	72
Tabel 2.5	Matriks Studi Terdahulu.....	79
Tabel 3.1	Zona Perumahan Kepadatan Tinggi SWK Cibeunying.....	92
Tabel 3.2	Jumlah RT/RW di Kelurahan Tamansari .....	96
Tabel 3.3	Jenis Penggunaan Lahan di Kelurahan Tamansari .....	97
Tabel 3.4	Mata Pencarian Masyarakat Kelurahan Tamansari .....	98
Tabel 3.5	Jenis Penduduk Berdasarkan Kategori .....	99
Tabel 3.6	Jumlah Penduduk Kawasan Kumuh Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari .....	99
Tabel 3.7	Sebaran Populasi Kepala Keluarga .....	100
Tabel 3.8	Pemanfaatan Lahan Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari .....	103
Tabel 3.9	Ketidakteraturan dan Ketidaksesuaian Teknis Bangunan di Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari.....	109
Tabel 3.10	Kepadatan Bangunan di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari.....	110
Tabel 3.11	Sarana dan Prasarana Lingkungan di Kelurahan Tamansari .....	111
Tabel 3.12	Jaringan Jalan Lingkungan di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari.....	112
Tabel 3.13	Kondisi Penyediaan Air Minum di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari.....	114

Tabel 3.14	Drainase Lingkungan di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari .....	115
Tabel 3.15	Kondisi Pembuangan Air Limbah Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari.....	117
Tabel 3.16	Kondisi Persampahan Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari .....	120
Tabel 3.17	Kondisi Proteksi Kebakaran Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari.....	122
Tabel 3.18	Ketidakteraturan dan Ketidaksesuaian Teknis Bangunan di Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari Tahun 2017.....	122
Tabel 3.19	Kepadatan Bangunan di Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari Tahun 2017 .....	124
Tabel 3.20	Jaringan Jalan Lingkungan di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari Tahun 2017.....	125
Tabel 3.21	Kondisi Penyediaan Air Minum di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari Tahun 2017.....	126
Tabel 3.22	Drainase Lingkungan di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari Tahun 2017 .....	126
Tabel 3.23	Kondisi Pembuangan Air Limbah Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari Tahun 2017.....	127
Tabel 3.24	Kondisi Persampahan Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari Tahun 2017 .....	128
Tabel 3.25	Kondisi Proteksi Kebakaran Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari Tahun 2017.....	128
Tabel 4.1	Pembobotan Kekumuhan Berdasarkan Kondisi Fisik Lingkungan.....	130
Tabel 4.2	Penilaian Kekumuhan Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari .....	147
Tabel 4.3	Peraturan Terkait Sempadan Sungai .....	151

Tabel 4.4	Persentase Jumlah dan Luas Bangunan Sempadan Sungai Cikapungdung Kelurahan Tamansari .....	152
Tabel 4.5	Arahan Penanganan Permukiman Sempadan Sungai Cikapungdung Kelurahan Tamansari .....	165



## DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1	Pemukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari .....	7
Gambar I.2	Peta Orientasi Wilayah.....	9
Gambar I.3	Peta administrasi .....	10
Gambar I.4	Peta Wilayah Kajian.....	11
Gambar I.5	Bagan Kerangka Pemikiran.....	20
Gambar II.1	Tipe-Tipe Pola Permukiman .....	27
Gambar II.2	Pola Permukiman Mengikuti Jalur Jalan Raya .....	28
Gambar II.3	Visualisasi Pola Permukiman Mengikuti Jalur Jalan Raya .....	28
Gambar II.4	Visualisasi Pola Permukiman Mengikuti Rel Kereta.....	29
Gambar II.5	Visualisasi Pola Permukiman Mengikuti Alur Sungai .....	29
Gambar II.6	Pola Permukiman Mengikuti Garis Pantai .....	30
Gambar II.7	Visualisasi Pola Permukiman Mengikuti Alur Sungai .....	30
Gambar II.8	Pola Permukiman Terpusat .....	31
Gambar II.9	Visualisasi Permukiman Terpusat.....	31
Gambar II.10	Pola Permukiman Mengelilingi Fasilitas Tertentu.....	31
Gambar II.11	Visualisasi Permukiman Tersebar.....	32
Gambar II.12	Posisi Bantaran Sungai.....	42
Gambar II.13	Sketsa Sempadan Sungai.....	42
Gambar II.14	Kondisi Ideal Sempadan Sungai .....	44
Gambar II.15	Kondisi Kualitas Lingkungan Sempadan Sungai Ciliwung Manggarai.....	45
Gambar II.16	Piramida Kebutuhan Individu (Maslow).....	46
Gambar II.17	Penentuan Garis Sempadan Tanpa Tanggul .....	78
Gambar II.18	Penentuan garis sempadan bertanggul .....	78
Gambar III.1	Peta Rencana Pola Ruang.....	94
Gambar III.2	Peta Rencana Pembangunan Rumah Susun .....	95
Gambar III.3	Grafik Jenis Penggunaan Lahan di Kelurahan Tamansari .....	97
Gambar III.4	Grafik Jenis Penggunaan Lahan di Kelurahan Tamansari .....	101

Gambar III.5	Kondisi Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari .....	102
Gambar III.6	Visualisasi Pemanfaatan Lahan Sekitar Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari .....	104
Gambar III.7	Visualisasi Pemanfaatan Lahan Sekitar Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari .....	104
Gambar III.8	Visualisasi Pemanfaatan Lahan Sekitar Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari .....	105
Gambar III.9	Visualisasi Pemanfaatan Lahan Sekitar Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari .....	105
Gambar III.10	Peta Permukiman Sempadan Sungai.....	106
Gambar III.11	Ketidakteraturan dan Ketidaksesuaian Teknis Bangunan di Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari .....	109
Gambar III.12	Kepadatan Bangunan di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari .....	111
Gambar III.13	Grafik Jaringan Jalan di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari .....	113
Gambar III.14	Jaringan Jalan di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari .....	113
Gambar III.15	Grafik Kondisi Penyediaan Air Minum di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari .....	115
Gambar III.16	Kondisi Penyediaan Air Minum di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari .....	115
Gambar III.17	Grafik Drainase Lingkungan di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari .....	116
Gambar III.18	Drainase Lingkungan di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari .....	117
Gambar III.19	Grafik Kondisi Pembuangan Air Limbah di Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari .....	119



Gambar III.20	Kondisi Pembuangan Air Limbah di Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari .....	119
Gambar III.21	Grafik Kondisi Persampahan di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari .....	121
Gambar III.22	Kondisi Persampahan di Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari .....	122
Gambar III.23	Grafik Kondisi Proteksi Kebakaran Kawasan Permukiman Kumuh Sempadan Sungai Kelurahan Tamansari .....	122
Gambar IV.1	Peta Tingkat Kekumuhan Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari Tahun 2017 .....	148
Gambar IV.2	Peta Tingkat Kekumuhan Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari Tahun 2019 .....	149
Gambar IV.3	Peta Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari RW 06 .....	153
Gambar IV.4	Peta Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari RW 07 .....	154
Gambar IV.5	Peta Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari RW 11 .....	155
Gambar IV.6	Peta Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari RW 12 .....	156
Gambar IV.7	Peta Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari RW 13 .....	157
Gambar IV.8	Peta Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari RW 15 .....	158
Gambar IV.9	Peta Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari RW 16 .....	159
Gambar IV.10	Peta Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari RW 18 .....	160
Gambar IV.11	Peta Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari RW 19 .....	161

Gambar IV.12	Peta Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari RW 20 .....	162
Gambar IV.13	Peta Arahkan Penanganan Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari.....	168



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan tentang mengapa penelitian ini perlu dilakukan, yang terdiri atas latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian yang dituju, ruang lingkup penelitian, manfaat penelitian, dan metodologi yang digunakan dalam penelitian.

#### **1.1 Latar Belakang**

Pertumbuhan dan perkembangan suatu kota membawa pengaruh terhadap struktur maupun kegiatan dalam suatu kota. Terpusatnya kegiatan pada kota mempengaruhi laju urbanisasi menuju kota tersebut. Tingginya laju urbanisasi suatu kota memberikan dampak pada suatu kota, baik dampak yang bersifat positif maupun dampak yang bersifat negatif. Salah satu dampak tingginya laju urbanisasi adalah peningkatan jumlah penduduk dan tidak terkendalinya pertumbuhan dan perkembangan wilayah perkotaan. Peningkatan jumlah penduduk yang tinggi dan perpindahan penduduk ke daerah perkotaan, merupakan penyebab utama pesatnya pertumbuhan permukiman kumuh.

Perkembangan kegiatan suatu kota tersebut yang menyebabkan terjadinya perubahan terhadap struktur kota. Perubahan tersebut akan mengarah pada kemerosotan suatu lingkungan permukiman, tidak efisiennya penggunaan tanah kawasan pusat kota, dan mengungkapkan bahwa penurunan kualitas tersebut bisa terjadi di setiap bagian kota. Kemerosotan lingkungan seringkali dikaitkan dengan masalah sosial, seperti kriminalitas, kenakalan remaja, dan prostitusi (Sujarto, 1980:17). Tingginya laju urbanisasi penduduk menuju perkotaan di negara berkembang saat ini tidak diikuti dengan keterampilan yang cukup sehingga menyebabkan adanya sebagian penduduk yang tidak mampu bersaing sehingga menyebabkan penduduk tersebut tidak mempunyai kemampuan untuk menyediakan kebutuhan hidupnya salah satunya pada bidang permukiman. Fenomena ini menyebabkan terjadinya kantung-kantung permukiman kumuh pada kawasan perkotaan.

Persoalan permukiman kumuh ini harus diselesaikan untuk mewujudkan lingkungan permukiman yang layak dan sesuai standar hidup pada suatu kota. Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian (Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman).

Berdasarkan data yang diperoleh dari Dokumen Strategi Kawasan Hunian Kumuh Perkotaan (Penyusunan Program Penataan Kawasan Hunian Kumuh Perkotaan), teridentifikasi kawasan permukiman kumuh di Kota Bandung berada di 442 rukun warga yang tersebar di 33 kecamatan. Berdasarkan hasil kajian yang ada, Pemerintah Kota Bandung telah menetapkan lokasi permukiman kumuh melalui SK Walikota Nomor 648/Kep.286-distarcip/2015 tentang Penetapan Lokasi Lingkungan Perumahan dan Permukiman kumuh di Kota Bandung. Berdasarkan klasifikasi tingkat kekumuhannya, permukiman kumuh dengan tingkat kekumuhan berat terdapat pada lima kecamatan yakni pada Kecamatan Astana Anyar, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kecamatan Bandung Wetan, Kecamatan Kiaracondong, Kecamatan Cibeunying Kidul dan Kecamatan Sumur Bandung.

Pemerintah Kota Bandung telah melaksanakan program-program terkait dalam usaha perbaikan permukiman kumuh, diantaranya adalah program peningkatan sarana dan prasarana permukiman, penataan bangunan dan lingkungan, penyehatan lingkungan permukiman. Kawasan permukiman kumuh berada di Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan. Kawasan permukiman kumuh Tamansari termasuk dalam kategori kumuh berat. Permasalahan utama yang menyebabkan kekumuhan tersebut antara lain terkait masalah fisik hunian, sanitasi, drainase, jalan lingkungan, kepadatan penduduk yang tinggi, serta kepadatan bangunan. (Dokumen Rencana Kawasan Permukiman Kumuh Perkotaan Kota Bandung Tahun 2015).



Permukiman kumuh pada kawasan ini memiliki luas 23,55 Ha. Lokasi kawasan kumuh Tamansari memiliki karakteristik permukiman padat sekitar sungai Cikapundung. Sungai Cikapundung adalah salah satu sungai yang membelah Kota Bandung melewati 9 kecamatan yang mencakup 13 kelurahan. Sungai Cikapundung memiliki fungsi dan peran yang sangat penting bagi perkembangan Kota Bandung, karena sungai ini berfungsi sebagai sumber air baku bagi Kota Bandung. Kawasan Sungai Cikapundung dalam Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung Tahun 2011-2030, ditetapkan sebagai salah satu Kawasan Strategis Kota (KSK) yang mempunyai nilai strategis dari sudut kepentingan fungsi daya dukung lingkungan hidup, (BAPPEDA Kota Bandung, 2011).

Sungai Cikapundung merupakan saluran drainase primer di Kota Bandung. Saluran drainase primer ditetapkan dalam rangka mengurangi genangan air dan mendukung pengendalian banjir, terutama di kawasan permukiman, kawasan industri, kawasan perdagangan dan jasa, dan kawasan pariwisata. Sisi kiri dan kanan sungai Cikapundung Kota Bandung memiliki tanggul dan termasuk kedalam zona L2 (kawasan perlindungan setempat) yang merupakan sempadan sungai bertanggul di dalam Kawasan Perkotaan yang ditentukan paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai. (Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 45 Tahun 2018, Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Cekungan Bandung).

Sungai Cikapundung juga memiliki potensi antara lain berpotensi menjadi area pariwisata, diantaranya budaya tradisional kukayaan (berpotensi menjadi olahraga arung jeram). Sungai Cikapundung yang mempunyai fungsi dan peran yang sangat penting bagi perkembangan Kota Bandung sudah seharusnya dijaga kelestarian dan fungsi sungai tersebut. Sebagai upaya utama dalam menjaga kelestarian dan kelangsungan fungsi sungai, pemerintah Indonesia menetapkan daerah sempadan sungai dalam perundangan/peraturan tentang sungai.

Dalam Undang undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, disebutkan kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama



melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai, definisi sempadan sungai adalah garis batas luar pengamanan sungai; sedangkan daerah sempadan sungai adalah kawasan sepanjang kiri kanan sungai termasuk sungai buatan, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai. Secara harfiah dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 tahun 2006 tentang kawasan lindung, sempadan Sungai adalah kawasan sepanjang kiri kanan sungai, termasuk pada sungai buatan/kanal/saluran/irigasi primer yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai.

Salah satu peraturan tentang sungai yang menetapkan daerah sempadan sungai adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 tahun 2011 tentang Sungai. Peraturan tersebut menjelaskan daerah sempadan adalah kawasan sepanjang kiri kanan sungai termasuk sungai buatan, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi danau/waduk, sedangkan garis sempadan sungai adalah garis batas luar pengamanan sungai. Garis sempadan sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 3 m (tiga meter) dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai 2 (Pemerintah Republik Indonesia, 2011). Penetapan garis sempadan sungai dimaksudkan sebagai upaya agar kegiatan perlindungan, penggunaan dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada sungai termasuk danau dan waduk dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya. Penetapan garis sempadan sungai bertujuan sebagai berikut:

- Agar fungsi sungai termasuk danau dan waduk tidak terganggu oleh aktivitas yang berkembang disekitarnya.
- Agar kegiatan pemanfaatan dan upaya peningkatan nilai manfaat sumber daya yang ada di sungai dapat memberikan hasil secara optimal sekaligus menjaga ke fungsi sungai.
- Agar daya rusak air terhadap sungai dan lingkungannya dapat dibatasi.

Berdasarkan penjelasan penetapan daerah sempadan sungai dalam peraturan tersebut, harusnya menjadi acuan untuk penduduk Indonesia agar tidak bermukim di sempadan sungai demi menjaga kelestarian dan kelangsungan fungsi sungai, namun peraturan yang telah berlaku belum diikuti. Hal tersebut ditunjukkan dengan masih banyak bangunan perumahan yang terdapat dalam garis sempadan sungai di kawasan perkotaan di Negara Indonesia. Salah satunya terjadi pada kawasan sempadan Sungai Cikapundung yang melewati Kelurahan Tamansari Kota Bandung. Kelurahan Tamansari termasuk dalam Kecamatan Bandung Wetan. Permukiman di Kelurahan Tamansari yang berada di Sempadan Sungai Cikapundung dengan jumlah penduduk sebesar 11.299 Jiwa dengan kepadatan penduduk 778 Ha mencakup 10 RW (RW 06, RW 07, RW 11, RW 12, RW 13, RW 15, RW 16, RW18, RW 19, RW 20) SK Walikota Bandung Nomor 648/Kep. 286-DisTarcip/2015.

Kondisi pemukiman di sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari sangat padat. Pemukiman di kawasan tersebut memiliki kepadatan yang tinggi dengan *coverage area* antara 60-70%, KDB mencapai 80- 90%, dan 65% bangunan tidak memiliki keteraturan. (Dokumen RKP-KP Kota Bandung 2016). Selain itu, status tanah yang digunakan untuk mendirikan bangunan rumah di sempadan sungai sebagian besar adalah tanah milik negara. Permukiman warga Kelurahan Tamansari yang berada di area sempadan Sungai Cikapundung.

Adapun permasalahan sepanjang sempadan sungai yang berjarak 3 meter dari luar tanggul merupakan bangunan yang tidak memiliki legalitas atas tanah atau tidak memiliki sertifikat tanah, sedangkan yang berada diluar area sempadan sungai memiliki legalitas tanah atau memiliki sertifikat tanah (Dokumen Rencana Penataan Lingkungan Permukiman Keluraha Tamansari tahun 2017). Kelurahan Tamansari yang berada di kawasan tengah Sungai Cikapundung dengan aliran sungai berkelok-kelok juga rawan terhadap erosi (Kajian Sempadan Sungai Cikapundung, BBWS Citarum 2013). Masalah tersebut jika tidak ditangani maka tidak menutup kemungkinan akan terjadinya banjir maupun longsor suatu waktu,

yang dapat membahayakan masyarakat maupun pemukiman di sempadan sungai tersebut.

Permasalahan turunan yang terjadi akibat dari adanya permukiman masyarakat Kelurahan Tamansari di sempadan Sungai Cikapundung adalah pencemaran air sungai yang disebabkan oleh pembuangan sampah maupun limbah rumah tangga ke dalam sungai tersebut. Pemukiman yang padat serta tercemarnya air sungai, menandakan kerusakan lingkungan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari oleh faktor manusia. Hal ini juga menandakan manusia dan alam berada dalam krisis ekologi berupa ‘keterpisahan’ antara manusia dan alam. Manusia berada dalam alam dan terikat serta tergantung dari alam dan seluruh isinya, sudah seharusnya lingkungan alam dijaga demi menyelamatkan kehidupan yang terus berlanjut. Untuk mempertahankan fungsi sempadan sungai, daerah yang terdapat di tepi Sungai Cikapundung yang mengalir dari Utara Kota Bandung dan melewati Wilayah Cibeunying perlu dibebaskan dari bangunan atau kegiatan yang dapat mengurangi fungsinya (RTRW Kota Bandung 2011-2031). Oleh karena itu perlu adanya penelitian terkait permukiman kumuh yang berada di Sempadan Sungai Cikapundung dalam upaya perbaikan lingkungan dan fungsi sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang serta melihat fenomena yang terjadi, permasalahan yang cukup menonjol yaitu karena tingginya laju urbanisasi, dan tingginya harga lahan pada kawasan perkotaan, sehingga mendorong penduduk perkotaan untuk memanfaatkan lahan untuk permukiman pada area sempadan sungai menjadi kantung-kantung permukiman yang berkembang. Disisi lain, permasalahan permukiman yang menggunakan area sempadan sungai sebagai tempat tinggal yang seharusnya menjadi area konservasi. Permasalahan tersebut jika tidak ditangani maka tidak menutup kemungkinan akan terjadinya banjir maupun longsor sewaktu-waktu akibat tergerusnya tanggul sungai oleh air yang dapat membahayakan masyarakat maupun pemukiman di area sempadan sungai tersebut. Selain itu permukiman yang berada pada area sempadan sungai dan diluar area sempadan



sungai yaitu memiliki kepadatan penduduk dan kepadatan bangunan yang tinggi. Akibat yang terjadi dari permasalahan tersebut yaitu buruknya fisik lingkungan yang menjadikan kumuhnya kawasan tersebut. Berdasarkan hal tersebut diatas maka dapat diuraikan permasalahan yang ada pada Kelurahan Tamansari, khususnya di sempadan sungai Cikapundung sebagai berikut :

1. Masih rendahnya kualitas permukiman dan kondisi fisik lingkungan pada kawasan kumuh Kelurahan Tamansari.
2. Masih terdapatnya permukiman yang menggunakan area sempadan sungai sebagai tempat tinggal.
3. Masih rendahnya upaya penanganan terhadap kawasan permukiman kumuh Kelurahan Tamansari dilihat pada kondisi eksisting, terutama pada kawasan permukiman yang berada pada area sempadan sungai.

Berdasarkan uraian permasalahan tersebut tentunya akan semakin bertambah pada masa yang akan datang tidak hanya kekumuhan, tetapi juga kenyamanan dan keamanan bermukimpun akan terancam bila tidak adanya penanganan yang tepat untuk dilakukan. Oleh karena itu perlu dilakukannya Kajian Penanganan Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung pada Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Tamansari. Berikut ini visualisasi permukiman kumuh pada area sempadan sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari pada **Gambar I.1**.



*Sumber : Hasil Observasi Lapangan 2019*

**Gambar I.1**

**Pemukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari**

Melihat dari permasalahan tersebut, maka timbul pertanyaan penelitian yang dapat dijadikan bahan studi dalam penyusunan tugas akhir ini, yakni “ **Bagaimana**

**tingkat kekumuhan permukiman pada Kelurahan Tamansari dan bagaimana penanganan yang tepat dan sesuai dengan karakteristik permukiman sempadan sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari?”**

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

#### **1.3.1 Tujuan**

Dengan melihat dari latar belakang dan permasalahan yang mendasari pemikiran dalam studi ini sehingga memiliki tujuan yang ingin dicapai yaitu untuk bagaimana penanganan yang tepat dan sesuai dengan karakteristik permukiman kumuh sempadan sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari.

#### **1.3.2 Sasaran**

Adapun sasaran yang ingin dicapai dalam kajian ini adalah :

1. Teridentifikasinya Tingkat Kekumuhan Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari.
2. Teridentifikasinya Permasalahan Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari.
3. Terumuskannya Penanganan Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari.

### **1.4 Ruang Lingkup**

#### **1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah Kajian**

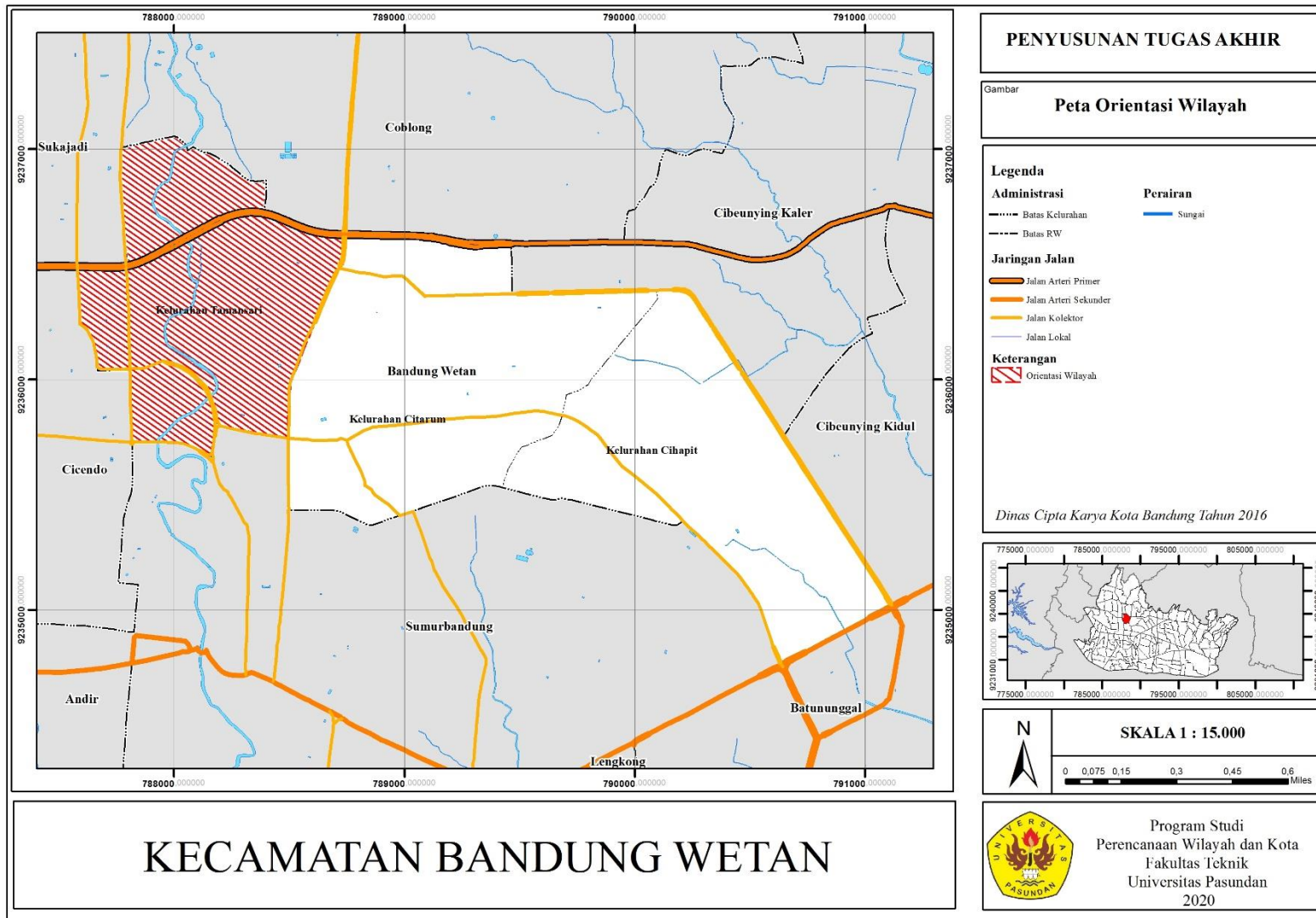
Secara Administratif, kelurahan Tamansari berada di Kecamatan Bandung Wetan, dan dibatasi oleh:

- Utara : Kelurahan Cipaganti dan Kelurahan Lebak Gede
- Selatan : Kelurahan Babakan Ciamis
- Timur : Kelurahan Citarum
- Barat : Kelurahan Pasteur

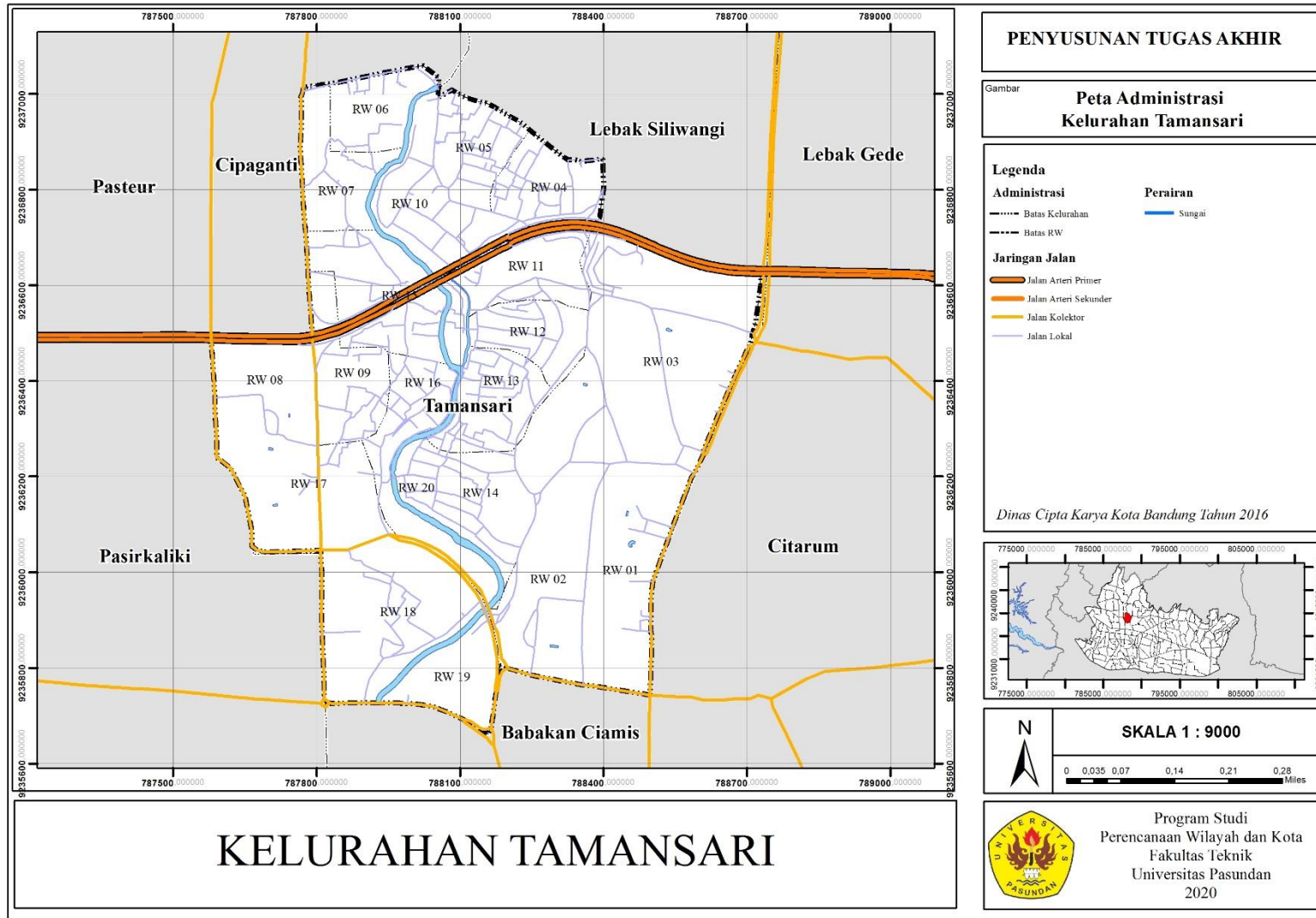
Pada penelitian ini, fokus wilayah yang diamati merupakan Kawasan Permukiman yang mempunyai tingkat kepadatan dan kekumuhan tinggi, adapun ruang lingkup wilayah yaitu di Sempadan Sungai Cikapundung, Kelurahan Tamansari. Berdasarkan SK Walikota tahun 2015 terdapat 10 RW di kelurahan Tamansari yang merupakan kawasan permukiman kumuh.



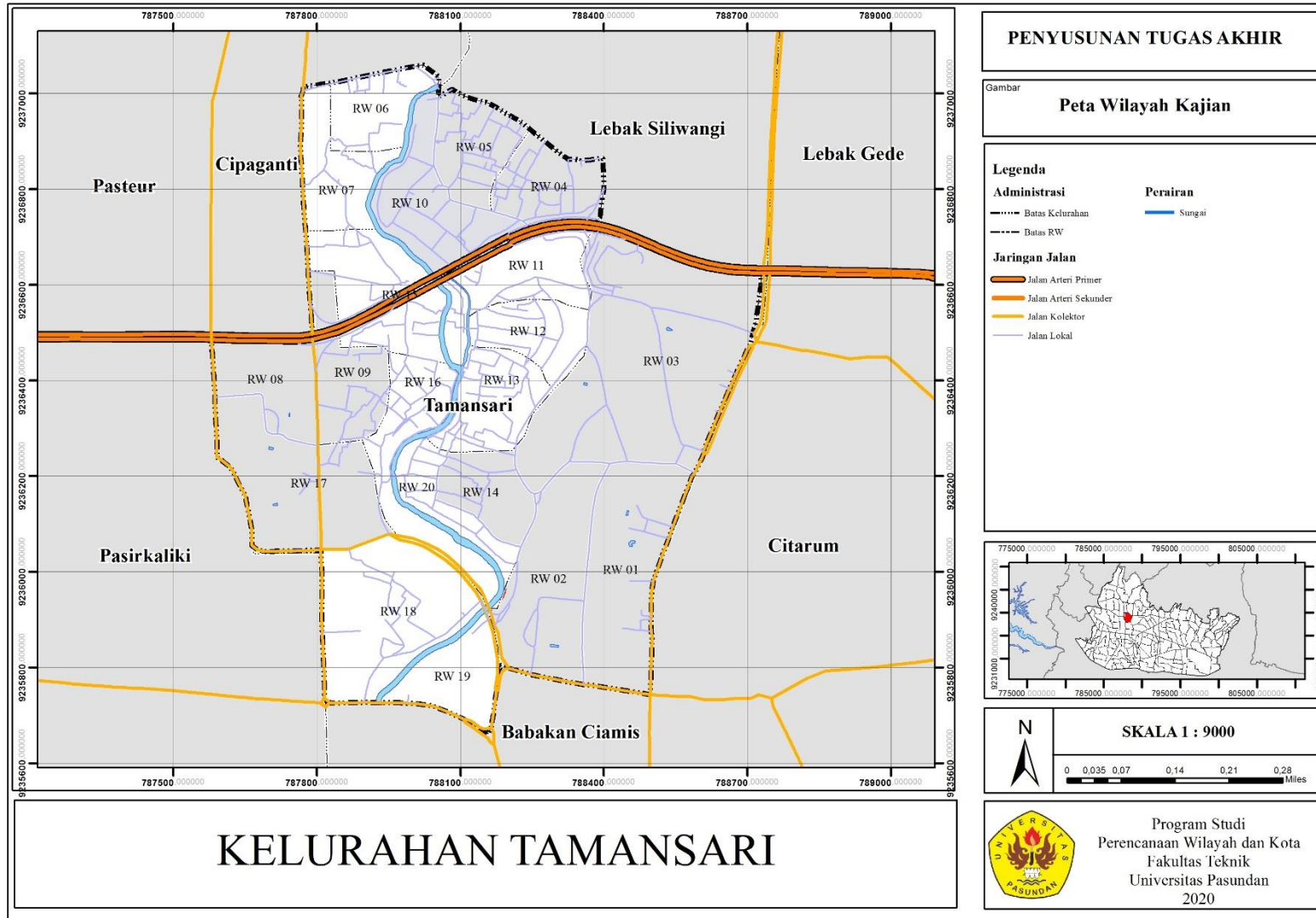
**Gambar I.2**  
**Peta Orientasi Wilayah**



**Gambar I.3**  
**Peta administrasi**



**Gambar I.4**  
**Peta Wilayah Kajian**



**Tabel Error! No text of specified style in document..1**

**Ruang Lingkup Wilayah Kajian**

No	Wilayah Penelitian	Luas (Ha)
1	RW 06	1,72
2	RW 07	2,47
3	RW 16	1,93
4	RW 18	2,58
5	RW 19	3,74
6	RW 20	5,53
7	RW 13	1,76
8	RW 15	4,36
9	RW 12	2,12
10	RW 11	3,39
<b>Total Luasan</b>		<b>29,6</b>

*Sumber : SK Walikota Tahun 2015*

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini adalah pemukiman yang dilewati Sungai Cikapundung, Kelurahan Tamansari yang mencakup 10 RW (SK Walikota Bandung Nomor 648/Kep. 286-DisTarcip/2015)

#### **1.4.2 Ruang Lingkup Materi**

1. Mengidentifikasi tingkat kekumuhan permukiman di Sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari yang mengacu pada ketentuan yang ada dalam UU. No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 02/PRT/M/2016 Tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dengan indikator sebagai berikut.

- Tata bangunan dan kepadatan bangunan atau kondisi fisik bangunan;
- Sarana dan prasarana, meliputi :
  - Jaringan jalan
  - Fasilitas Drainase
  - Fasilitas Penyediaan Air Bersih
  - Fasilitas Pembuangan Limbah
  - Fasilitas Pembuangan Sampah
  - Fasilitas Proteksi Kebakaran

2. Mengidentifikasi permasalahan permukiman sempadan sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari dilihat dari segi pemanfaatan



lahan pemukiman pada area sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari.

3. Merumuskan penanganan permukiman kumuh sempadan sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari

### **1.5 Batasan Studi**

Dalam penelitian ini memiliki batasan studi, dimana lokasi pengamatan hanya RW yang dilintasi oleh Sungai Cikapundung, dimana lokasi pengamatan tersebut berdasarkan Surat Keputusan Walikota Bandung No 648-DistarCip/2015 Tentang Penetapan Lokasi Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh di Kota Bandung, yang terdiri dari 10 RW pada Kelurahan Tamansari yang dilintasi sungai Cikapundung yang menjadi prioritas penanganan. Sedangkan untuk melihat indikasi kekumuhan berdasarkan tata bangunan, kepadatan bangunan, dan kondisi fisik lingkungan. Selain itu dalam hal substantif, untuk menganalisis *gap* hanya mempertimbangkan tingkat kekumuhan eksisting dengan arahan tata ruang serta peraturan sempadan sungai.

### **1.6 Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini, diperlukan metode untuk melakukan kajian kekumuhan permukiman, di mana metodologi yang dilakukan terdiri atas metode pendekatan studi, metode pengumpulan data, dan metode analisis.

#### **1.6.1 Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan proses pengadaan data untuk keperluan penelitian. Pengumpulan data ini amat penting dalam metode ilmiah, karena data yang dikumpulkan akan digunakan untuk penelitian tersebut. Data yang dikumpulkan harus cukup akurat untuk digunakan. Keakuratan data tersebut dapat ditingkatkan jika alat pengukur serta kualitas dari pengambilan data tersebut cukup akurat. Dalam pengumpulan data yang diperlukan untuk penelitian ini yaitu dengan dua (2) cara, meliputi :



### a. Survei Primer

Survei primer yaitu survei yang dilakukan langsung ke lapangan dengan mengamati sarana dan prasarana yang ada yang menjadi sasaran penelitian. Dalam survei primer ini dilakukan dengan beberapa cara, antara lain :

- Observasi Lapangan, merupakan cara pengambilan data dengan menggunakan indera penglihatan, atau dengan kata lain yaitu pengambilan data dengan cara mengamati langsung daerah yang dikaji. Dimana data berdasarkan observasi lapangan ini dilakukan untuk mengidentifikasi variabel kekumuhan, gambaran umum, serta mengidentifikasi permasalahan permukiman.
- Wawancara, yaitu proses pengambilan data atau dengan kata lain merupakan upaya memperoleh informasi secara langsung dengan melakukan tanya jawab kepada pemerintah atau instansi yang terkait dengan penelitian ini, Dimana pertanyaan yang diajukan terkait dengan kondisi eksisting. Wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu bersifat semi terstruktur, dimana pewawancara mengajukan beberapa pertanyaan untuk memandu jalannya wawancara, pertanyaan tersebut tidak mengikat namun fleksibel, karena informasi yang didapatkan mungkin dapat menimbulkan pertanyaan yang lain dan kemungkinan belum dipersiapkan jawabannya. Dengan teknik ini maka informasi yang didapat akan lebih luas dan mendalam dari responden.

Metode Pengumpulan Data pada penelitian ini juga termasuk pada *non probability* sampling dengan teknik sampling yang dipilih ini adalah *purposive* sampling ditujukan untuk wawancara dengan tokoh masyarakat atau Ketua RW pada setiap RW yang termasuk kedalam lokasi kajian studi dengan menjadi narasumber yang sekiranya dapat mewakili kelas. Pada *purposive sampling*, peneliti mempercayai bahwa dapat menggunakan pertimbangan atau intuisi untuk memilih orang-orang atau tokoh terbaik untuk dipelajari atau dalam hal ini memberikan informasi yang akurat setara responden yang dinilai akan banyak memberikan pengalaman yang unik dan pengetahuan yang memadai yang dibutuhkan peneliti.

## **b. Survei sekunder**

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan beberapa cara diantaranya yaitu melalui studi pustaka atau studi literatur dengan cara mengkaji sumber teoritis berupa jurnal-jurnal, *text book*. Literatur yang digunakan antara lain yang memuat teori tentang permukiman kumuh, penanganan kawasan kumuh, relokasi, penataan kawasan, dan kajian lain yang terkait.

Survei instansi juga dilakukan untuk mendapatkan data-data melalui instansi-instansi terkait seperti instansi pemerintahan setempat. Data-data berupa dokumen yang diperoleh tersebut kemudian akan ditelaah dan diinterpretasikan. pengumpulan data sekunder berfungsi untuk mendukung data primer yang diperoleh dari lapangan. Instansi pemerintahan yang akan ditinjau yaitu BAPPELITBANG (Badan Perencanaan, Pembangunan, Penelitian, dan Pengembangan), BBWS Citarum (Balai Besar Wilayah Sungai Citarum), Dinas Pekerjaan Umum, dan pemerintah setempat/lokal, dan lain-lain, yang mana data yang didapat adalah untuk mengidentifikasi, kesesuaian tata ruang, kondisi kependudukan, serta bangunan.

### **1.6.2 Metode Pendekatan**

Metode pendekatan dilakukan untuk mencapai tujuan dan sasaran penelitian dengan melakukan analisa data primer maupun sekunder menggunakan metode deskriptif kuantitatif dan metode deskriptif kualitatif. Metode deskriptif kuantitatif ini merupakan metode yang mendeskripsikan keadaan suatu gejala yang telah direkam melalui alat ukur kemudian diolah sesuai dengan fungsinya. Hasil pengolahan tersebut selanjutnya dipaparkan dalam bentuk angka-angka sehingga memberikan suatu kesan lebih mudah ditangkap maknanya oleh siapapun yang membutuhkan informasi tentang keberadaan gejala tersebut. Dimana dalam penelitian ini metode ini dilakukan untuk analisis tingkat kekumuhan kondisi fisik lingkungan serta permasalahan permukiman sempadan sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari berdasarkan observasi lapangan. Metode ini juga digunakan untuk menginterpretasikan data hasil wawancara yang telah dilakukan, sehingga diperoleh gambaran secara menyeluruh mengenai kondisi permasalahan

permukiman sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari. Sedangkan metode deskriptif kualitatif digunakan untuk meninterpretasikan data atau informasi yang diperoleh, sehingga diperoleh gambaran secara menyeluruh mengenai kondisi yang terjadi di lapangan. Pada penelitian ini metode tersebut digunakan untuk memuskannya penanganan permukiman sempadan sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari.

### **1.6.3 Teknik Analisis**

Teknik analisis merupakan alat yang digunakan dalam mengolah data primer maupun sekunder. Pada penelitian ini analisis yang digunakan yaitu *Gap Analisis* atau analisis kesenjangan merupakan suatu metode yang digunakan untuk mengetahui kinerja dari suatu sistem yang sedang berjalan dengan standar yang semestinya. Analisis ini digunakan untuk melihat kesenjangan penggunaan lahan eksisting dengan kondisi yang semestinya yang mengacu pada peraturan atau kebijakan pemerintah terkait sempadan sungai dimana ditentukan paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai dengan *overlapping map* tingkat kekumuhan permukiman sempadan sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari, Permasalahan permukiman sempadan sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari, serta peraturan terkait Sempadan Sungai dengan bantuan *tools* SIG (Sistem Informasi Geografis) untuk memetakan penanganan permukiman sempadan sungai. Sedangkan untuk menghitung tingkat kekumuhan permukiman yaitu menggunakan teknik skoring atau penilaian dari indikator dan parameter yang telah ditentukan.

#### 1.6.4 Matriks Analisis

**Tabel Error! No text of specified style in document..2**  
**Matriks Analisis**

Sasaran	Analisis	Indikator Analisis	Teknik Pengumpulan Data	Metode Pendekatan	Teknik Analisis	Output
Tingkat Kekumuhan Permukiman	Fisik Bangunan	<p>A. Keteraturan Bangunan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengaturan bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada zona.</li> <li>• Pengaturan blok bangunan, kavling bangunan, ketinggian dan elevasi lantai pada wajah jalan.</li> </ul> <p>B. Tingkat Kepadatan Bangunan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untuk kota metropolitan dan kota besar &gt; 250 unit/ha</li> <li>• Untuk kota sedang dan kota kecil &gt; 200 unit/ha</li> </ul> <p>C. Ketidaksesuaian dengan persyaratan teknis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengendalian dampak</li> <li>• Pembangunan gedung di atas dan atau dibawah tanah, air dan atau prasarana/sarana umum</li> <li>• Keselamatan bangunan</li> <li>• Kenyamanan bangunan</li> <li>• Kemudahan bangunan</li> </ul>	Data Primer dan Data Sekunder	Deskriptif Kuantitatif	Teknik Skoring	Tingkat kekumuhan permukiman berdasarkan kondisi fisik lingkungan dari Dokumen Rencana Penataan Lingkungan Permukiman tahun 2017 (Dokumen RPLP) dengan kondisi fisik lingkungan eksisting.
	Jalan Lingkungan	Kualitas permukaan jaringan jalan lingkungan sebagian atau seluruh permukaan jalan terjadi kerusakan				
	Penyediaan Air Minum	<p>A. Ketersediaan akses air minum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Air yang memiliki kualitas tidak berwarna, berbau, dan berasa</li> </ul>				



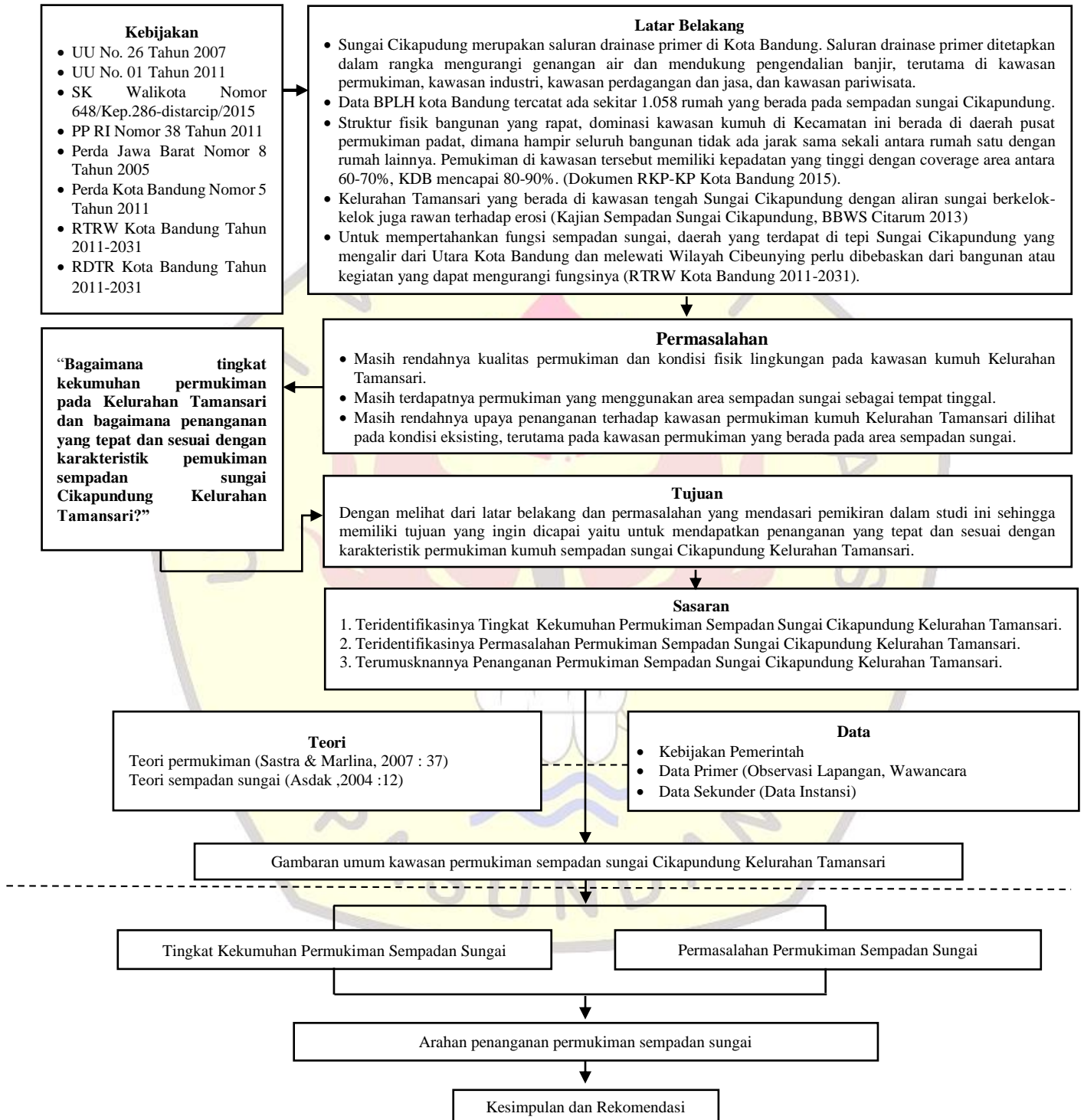
Sasaran	Analisis	Indikator Analisis	Teknik Pengumpulan Data	Metode Pendekatan	Teknik Analisis	Output
		B. Tidak terpenuhinya air minum <ul style="list-style-type: none"> <li>Tidak dapat melayani kebutuhan air minum 60/liter/orang/hari</li> </ul>				
	Drainase Lingkungan	Kualitas konstruksi drainase buruk, karena berupa galian tanah tanpa material pelapis atau penutup maupun karena telah terjadi kerusakan				
	Pengelolaan Air Limbah	A. Sistem pengelolaan air limbah tidak sesuai persyaratan teknis <ul style="list-style-type: none"> <li>Kakus/kloset tidak terhubung dengan saluran <i>septic tank</i> baik secara individual maupun komunal</li> </ul> B. Prasarana dan sarana pengelolaan air limbah tidak sesuai dengan persyaratan teknis <ul style="list-style-type: none"> <li>Kloset leher angsa tidak terhubung dengan <i>septic tank</i></li> <li>Tidak tersedia sistem pengelolaan limbah setempat / terpusat</li> </ul>				
	Pengelolaan Persampahan	A. Prasarana dan sarana persampahan tidak sesuai persyaratan teknis <ul style="list-style-type: none"> <li>Pewadahan dan Pemilahan domestik;</li> <li>Pengumpulan lingkungan;</li> <li>Pengangkutan lingkungan;</li> <li>Pengolahan lingkungan</li> </ul> B. Sistem pengelolaan persampahan yang tidak sesuai standar teknis <ul style="list-style-type: none"> <li>Pemeliharaan rutin; dan/atau</li> <li>Pemeliharaan berkala</li> </ul>				

Sasaran	Analisis	Indikator Analisis	Teknik Pengumpulan Data	Metode Pendekatan	Teknik Analisis	Output
	Proteksi Kebakaran	<p>A. Ketidaktersediaan prasarana proteksi kebakaran</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pasokan air;</li> <li>• Jalan lingkungan;</li> <li>• Sarana komunikasi;</li> <li>• Data sistem proteksi kebakaran lingkungan; dan</li> <li>• Bangunan pos kebakaran</li> </ul> <p>B. Ketidaktersediaan sarana proteksi kebakaran</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alat Pemadam Api Ringan (APAR);</li> <li>• Mobil pompa;</li> <li>• Mobil tangga sesuai kebutuhan; dan</li> <li>• Peralatan pendukung lainnya</li> </ul>				
Permasalahan Permukiman Sempadan Sungai	Permasalahan Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jumlah permukiman dan luas penggunaan lahan permukiman di area sempadan sungai.</li> <li>• Kondisi ideal sempadan sungai menurut rencana tata ruang.</li> </ul>	Data Sekunder	Deskriptif Kuantitatif	<i>Gap Analisis &amp; Overlapping Map</i>	Presentase permukiman sempadan sungai yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang serta peraturan.
Perumusan Arahan Penanganan Permukiman	Penanganan Permukiman	<p>Permukiman pada sempadan yang berjarak 3 (tiga) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.</p> <p>Tingkat kekumuhan permukiman berdasarkan kondisi fisik lingkungan.</p>	Data Sekunder dan Data Primer	Deskriptif Kualitatif	Analisis Deskriptif	Penanganan berdasarkan tingkat kekumuhan dan permasalahan permukiman sempadan sungai

Sumber : Permen PUPR RI Nomor 02/PRT/M/2016 Tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh dan Hasil Analisis 2019

## 1.6.5 Kerangka Pemikiran

Gambar 1.5 Bagan Langkah Penelitian



## **1.7 Sistematika Penyajian**

Sistematika dalam penyusunan laporan ini adalah sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Menjelaskan mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, metodologi penelitian, kerangka pemikiran, kerangka metode analisis, serta sistematika penyajian.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Menjelaskan tentang kajian penelitian yang ditinjau dari tinjauan teori – teori yang ada atau kajian pustaka yang berkaitan dengan aspek tersebut.

### **BAB III GAMBARAN UMUM**

Bab ini berisikan penjelasan tentang gambaran umum wilayah dan juga mengenai permukiman yang ada yang akan menjadi data/informasi awal dalam memahami lokasi studi pada permukiman sempadan sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari.

### **BAB IV ANALISIS**

Berisikan analisis yang digunakan pada permukiman dengan melihat kondisi eksisting permukiman yang berada pada sempadan sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari dengan peraturan terkait sempadan sungai.

### **BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

Menjelaskan tentang kesimpulan dari hasil pekerjaan seluruh bab dan memperoleh output yang berupa suatu saran yang akan disampaikan sebagai masukan atau rekomendasi terhadap penanganan permukiman kumuh sempadan sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku Teks

- Asdak, C. 2004. *Hidrologi dan Pengelolaan Daerah Aliran Sungai*. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.
- Kuswanto, Tjuk, dkk. 2005. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Institut Teknologi Bandung. Bandung.
- Manan, S. 1979, *Pengaruh Hutan dan Manajemen Daerah Aliran Sungai*. Fakultas Kehutanan, Institut Pertanian Bogor, Bogor
- Maryono, Agus. 2018. *Pengelolaan Kawasan Sempadan Sungai*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Prayitno, Budi. 2014. *Skema Inovatif Penanganan Permukiman Kumuh*. Gadjah Mada University Press.
- Sadyonohutomo, Mulyono. 2008. *Manajemen Kota dan Wilayah*. Sinar Grafika Offset. Bandung.
- Salmah, Sjarifah. 2010. *Penataan Sempadan Sungai Ditinjau dari aspek Lingkungan*. Katalog Dalam Terbitan (KDT). Jakarta
- Sastra, Suparno, dkk. 2007. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta.

### B. Undang-Undang dan Peraturan

- Pemerintah Republik Indonesia. 2007 Undang-Undang No. 26 *Tentang Penataan Ruang*.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2011. Undang-Undang No. 11 *Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2016. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 2 *Tentang Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh*.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2011. Peraturan Pemerintah No. 38 *Tentang Garis Sempadan Sungai*.
- Permerintah Republik Indonesia. 2018. Peraturan Presiden No. 45 *Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Cekungan Bandung*.
- Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat. 2005. No 8 *Tentang Sempadan Sumber Air*.

Peraturan Daerah Kota Bandung. 2011. No 5 *Tentang Pengelolaan Sumber Daya Air*.

### **C. Jurnal Studi Terdahulu**

Andy Rizal Umbara. 2003. *Kajian Relokasi Permukiman Kumuh Nelayan Ke Rumah Susun Kedaung Kelurahan Sukamaju, Bandar Lampung*.

Erwin. 2013. *Konsep Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Pusat Kota Bandung (Kelurahan Nyengseret)*.

Irdhania Dwiputri. 2009. *Pemilihan Program Peremajaan yang sesuai untuk Penyelesaian Persoalan Permukiman Kumuh di Kelurahan Tamansari, Kota Bandung*

Lukman Arviansyah. 2016. *Evaluasi Penanganan kawasan permukiman kumuh dibantaran sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari*.

Rian Syafni. 2008. *Pandangan Masyarakat Terhadap Usaha Perbaikan Permukiman Kumuh di Bantaran Sungai Cikapundung*.

Sri Tusnaeni Ningsih. 2014. *Kajian Tingkat Kekumuhan Permukiman Pesisir Di Kawasan Rawan Abrasi Kabupaten Indramayu*.

Widya Sari. 2017. *Identifikasi Pemanfaatan Lahan Sempadan Sungai Sumbergunung di Kota Batu*.

### **D. Sumber Lainnya**

Pemerintah Kota Bandung. 2011. *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung Tahun 2011-2030*.

Pemerintah Kota Bandung. 2016. *Materi Teknis Rencana Detil Tata Ruang Kecamatan Cibeunying*.

Surat Keputusan Walikota Bandung. 2015. No. 648/Kep.286-distarcip *Tentang Penetapan Lokasi Lingkungan Perumahan dan Permukiman kumuh di Kota Bandung*.

Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS). 2015. *Tentang Sempadan Sungai Cikapundung*.

Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan, dan Pertamanan Kota Bandung. 2015. *Dokumen Rencana Kawasan Kumuh Perkotaan Kota Bandung*.